

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רג/מק/1419

רחוב רוזן 30

מחוז **תל אביב**
 מרחב תכנון מקומי **רמת גן**
 סוג תוכנית **תוכנת מפורטת**

8.2. אישורים

אישורים לתוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החתום על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	ועדה מקומית
	<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת-גן אישור תכנית מס' <u>רג/מק/1419</u> הועדה המקומית וההג"ט לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>2004-016</u> ביום <u>9/9/04</u></p> <p> _____ ממונה מחוז תל-אביב _____ ממונה העיר _____ הועדה </p>	

איש
 כ"א
 1.7.08

עיריית רמת-גן
 מח' תכנון
 23-06-2008
 מס' מכתב



דברי הסבר לתוכנית

שינוי קו בניין קדמי מ - 4.00 מ' ל - 2.60 מ'
המבוקש בהתאם לקו הבניין שנהרס לצורך בנייה חדשה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
שם התוכנית
רג/מק/1419

1.2 שטח התוכנית
603 מ"ר

1.3 מהדורות
שלב מילוי תנאי למתן
תוקף

מספר מהדורה בשלב
מהדורה 1

תאריך עדכון המהדורה
24/05/2008

1.4 סיווג התוכנית
סוג התוכנית
תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

סוג איחוד וחלוקה
• ללא איחוד וחלוקה.

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
• כן

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך
• לא

להפקיד את התוכנית לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק
• ועדה מקומית
סעיף 62 א.א.4 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

היתרים או הרשאות
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
24/05/2008

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת גן

קואורדינטה X 662450
קואורדינטה Y 182675

1.5.2 תיאור מקום

מצד צפון – רחוב רוזן
מצד מזרח – חלקה 557 גוש 6143
מצד דרום – חלקה 561 גוש 6143
מצד מערב – חלקה 555 גוש 6143

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית רמת גן

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב רמת גן
שכונה רמת חן
רחוב רוזן
מספר בית 30

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6143	• מוסדר •	• חלק מהגוש •	556	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/ג/מא/87	• בכפיפות	תוכנית ז ואינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/2/ג/340 הוראות רג/2/ג/340 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 896	18/12/61
340/רג	• שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית המתאר לרמת גן	י.פ. 2651	10.08.80
רג/340/ג	• שינוי	תוכנית זו גוברת על תוכנית המתאר לרמת גן	י.פ. 2651	14.08.80
1/ג/340/רג	• בכפיפות	תוכנית ז ואינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/2/ג/340 הוראות רג/2/ג/340 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 3181	29/03/85
2/ג/340/רג	• כפיפות	תוכנית ז ואינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/2/ג/340 הוראות רג/2/ג/340 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 3475	25/08/85
3/ג/340/רג	• כפיפות	תוכנית ז ואינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/3/ג/340 הוראות רג/3/ג/340 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 4047	08.10.92
15/ג/340/רג	• כפיפות	תוכנית ז ואינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/15/ג/340 הוראות רג/15/ג/340 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 5495	16/2/06
רג/מק/340/ג/12	• כפיפות	תוכנית ז ואינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/12/ג/340 הוראות רג/מק/12/ג/340 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 4686	1/10/98
רג/מק/340/ג/17	• כפיפות	תוכנית ז ואינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/מק/17/ג/340 הוראות רג/מק/17/ג/340 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 5203	07.07.03
רג/21/ג/340	• כפיפות	תוכנית ז ואינה פוגעת בהוראות תוכנית רג/21/ג/340 הוראות רג/21/ג/340 תחלנה על תוכנית זו	י.פ. 5480	12.01.06

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדריכל יורם שילה	24/05/2008	לא רלוונטי	21	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	אדריכל יורם שילה	24/05/2008	1	לא רלוונטי	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03.6312148		03.6312148	רוזן 30		לא רלוונטי	לא רלוונטי	56716723	נמרוד בן עמי	מהנדס

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03.6312148		03.6312148	רוזן 30		לא רלוונטי	לא רלוונטי	56716723	נמרוד בן עמי	מהנדס

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03.6312148		03.6312148	רוזן 30 רמת גן		קרן קיימת לישראל	13095815	שוש בן עמי	לא רלוונטי	מחוק את המיותר:
			03.6312148	רוזן 30 רמת גן			56716723	נמרוד בן עמי		• חוכרים
			052.2528003	המעלות 34 גבעתיים			055881254	אורלך זיגדון		•
			052.2528003	המעלות 34 גבעתיים			052188125	עמית זיגדון		•

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yoram@shilobnarova.com mail@hf-mapping.co.il	03.6918897 03.9626874	054.4519737	03.6969428 03.9627082	מאנה 25 תל אביב הכשרת הישוב 10 ראצלי"צ			62745 442	56083710	יודם שילה משה פלוס	מדריך
										מחוק את המיותר: • עורך ראשי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קוו בניין – קדמי לפי סעיף 62א.א(4) לחוק תכנון ובנין תשכ"ה - 1965

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בנין קדמי לכוון רחוב רוזן מ- 4.00 מ' ל 2.60 מ'

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.603
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			אין שינוי	לא רלוונטי	מ"ר	מגורים
			אין שינוי	2	מס' יחיד	
					מ"ר	מגורים מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד מגורים א	תאי שטח	תאי שטח כפופים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א
4.1.1	שימושים
א.	כל השימושים המותרים על פי הוראת התוכנית רג/340 על תיקוניה
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

4.2	שם ייעוד:
4.2.1	שימושים
א.	
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	
ב.	
ג.	

6. הוראות נוספות

6.1. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

זמן משוער לביצוע התוכנית זו שלוש שנים מיום אישורה

8. חתימות ואישורים

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22.6.08	נמרוד בן עמי		56716723	נמרוד בן עמי	מגיש התוכנית
2.6.08	נמרוד בן עמי		56716723	נמרוד בן עמי	בעלי עניין בקרקע
2.6.08	שוש בן עמי		13095815	שוש בן עמי	
20/6/08	אורלי זיגדון		055881254	אורלי זיגדון	
20/6/08	עמית זיגדון		052188125	עמית זיגדון	
24/6/08	יורם שילה		56083710	יורם שילה	עורך התכנית
23.06.08	משה פלוס	משה פלוס מודד מוסמך מס' רשיון-442	442	משה פלוס	מודד מוסמך

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
	√	קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק אי בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יורם שילה (שם), מספר זהות 56083710, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רג/מק/1419 ששמה רחוב רוזן 30 (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון _____ 62745.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

יורם שילה-אדריכל
מ.ר. 62745
חתימת המצהיר

22-6-08
תאריך

